

**UCHWAŁA NR 280/R/2014
RADY GMINY GŁÓWCZYCE**

z dnia 25 lutego 2014 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głównyzyce na lata 2014-2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150)

uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głównyzyce.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Załącznik do uchwały Nr 280/R/2014 Rady Gminy Głównyzyce z dnia 25 lutego 2014r.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Matkowski

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 oraz poz. 1318

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GŁÓWCZYCE NA LATA 2014-2019

§ 1.

WSTĘP

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150), określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy poprzez pozyskiwanie lokali z innych zasobów.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub gminnych osób prawnych. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidzianych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

§ 2.

WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY GŁÓWCZYCE

Aktualnie – wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Główczyce wchodzi 64 lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Główczyce.

Zestawienie ilości lokali w zależności od ich lokalizacji i rodzaju

Miejscowość	Ilość lokali będących własnością Gminy	Rodzaj lokalu
Cecenowo	3	Komunalny
Dochowo	4	Komunalny
Ciemino	1	Komunalny
Żoruchowo	3	Komunalny
Drzeżewo	3	Komunalny
Izbica	8	Komunalny
Górzyno	1	Komunalny
Główczyce	4	Komunalny
Pobłocie	5	Komunalny
Gać	1	Komunalny

Stowięcino	3	Komunalny
Siodłonie	3	Komunalny
Szczyrkowice	5	Komunalny
Skórzyno	2	Komunalny
Wykosowo	5	Komunalny
Zgierz	1	Komunalny
Wolinia	1	Komunalny
Zgojewo	1	Komunalny
Zgojewko	3	Komunalny
Żelkowo	7	Komunalny
Razem	64	

§ 3.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY GŁÓWCZYCE

1. Zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych:

- 1) Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale komunalne. Może je wynajmować gospodarstwom domowym o niskich dochodach oraz osobom wymagającym lokalu o specjalnych warunkach, w tym przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) Gmina wyznacza tereny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne oraz zapewnia dogodne warunki nabywania gruntów budowlanych;
- 3) Gmina realizuje budowę dróg lokalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą ze środków własnych oraz w miarę pozyskiwania dodatkowych źródeł finansowania, wspierać będzie budowę pozostałej infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym;
- 4) Gmina może uczestniczyć w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, takich jak budynki z mieszkaniami socjalnymi, schroniska dla bezdomnych i inne.

2. Realizacja zadań wymienionych w punktach 1-4 przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) budowę budynków komunalnych i socjalnych,
- 3) pozyskiwanie środków zewnętrznych na wsparcie budownictwa socjalnego i komunalnego,
- 4) współpracę z innymi podmiotami, których podstawowym celem jest budowa mieszkań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy.

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana przez Gminę Głowczyce na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.). Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty według zasad wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy zachowaniu dotychczasowych zasad zbywania lokali komunalnych można przyjąć następującą prognozę zmniejszenia wielkości zasobu mieszkaniowego:

Prognozowana sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2014-2019

Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Ogółem
5	4	6	4	5	5	29

--	--	--	--	--	--	--

4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Na podstawie potrzeb zgłaszanych przez użytkowników lokali ustalono, że stan techniczny lokali kwalifikuje się do remontu kapitalnego lokali.

Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania przy obecnym poziomie stawek czynszu pozwoli zachować gminny zasób mieszkaniowy jedynie w stanie nie pogorszonym.

Ewentualna dotacja budżetowa może pozwolić na przeprowadzenie inwestycji, w wyniku których podniesiony zostałby standard lokali.

§ 4.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY GŁÓWCZYCE NA LATA 2014-2019

1. Analiza potrzeb na lata 2014-2019.

Uwzględniając prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany podział obowiązków najemcy i wynajmującego w zakresie prac konserwacyjno-remontowych można określić następujące podstawowe potrzeby remontowe elementów budynków:

Lp.	Potrzeby remontowe	Ilość elementów do wymiany
1.	Remont dachu	6
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	7
3.	Naprawa komina	8
4.	Naprawa elewacji	5

2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Lp.	Zakres prac remontowych	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
1.	Remont dachu	1	1	2	x	1	1	6
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1	1	1	1	2	1	7
3.	Naprawa komina	1	2	2	1	1	1	8
4.	Naprawa elewacji	x	1	1	1	1	1	5

Skokowa zmiana cen materiałów i usług, a także ewentualny brak środków na remonty w budżecie zarządcy budynków komunalnych, może skutkować zmianą zakresu prac lub przesunięciem terminu ich wykonywania.

§ 5.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2014-2019

Zwiększenie tempa prywatyzacji zasobów mieszkaniowych jest celowe i wydaje się realne. Propozycja sprzedaży lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Lata planowanej sprzedaży	Ilość lokali
1.	Rok 2014	5
2.	Rok 2015	4
3.	Rok 2016	6
4.	Rok 2017	4
5.	Rok 2018	5
6.	Rok 2019	5

Dodatkowo należy podkreślić, że w zasobie mieszkaniowym Gminy Głównyzyce pozostaną i nie są przeznaczone do sprzedaży lokale mieszczące się w szkołach, ośrodkach zdrowia.

§ 6.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Aktualna stawka czynszu bazowego w Gminie Głównyzyce wynosi 1,60 zł. Nie ulega wątpliwości, że należy dążyć do zwiększenia wpływów z czynszów w ustawowo dopuszczalny sposób. Zgodnie z art. 9 ust 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.

2. Przyjmuje się do stosowania następujące zasady polityki czynszowej. Począwszy od 1 stycznia 2015 r. planuje się:

- 1) podwyższenie o 5% aktualnie obowiązującej stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność gminy Głównyzyce lub którego wynajmującym jest gmina Głównyzyce, a następnie co roku od 1 stycznia wprowadzać kolejne podwyżki o 5%;
- 2) wprowadzić system zniżek czynszu w stosunku do stawki bazowej;
- 3) odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego należy ustalić w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać za ten lokal od nowego najemcy wraz z ewentualnym odszkodowaniem uzupelniającym (art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów).

3. Przy ustalaniu stawek czynszu należy wprowadzić strefy oraz obniżki w strefach w następujący sposób:

- 1) strefa 1- Głównyzyce
- 2) strefa 2- Stowięcino, Żelkowo, Świącino, Murowaniec, Poblocie, Żoruchowo, Szczypkowice
- 3) strefa 3- pozostałe miejscowości na terenie Gminy

4. Stawki czynszu w poszczególnych strefach:

- 1) strefa 1 – stawka bazowa + 15 % stawki bazowej
- 2) strefa 2- stawka bazowa
- 3) strefa 3- stawka bazowa – 10% stawki bazowej

5. Stawka bazowa przedstawia się następująco ze względu na wyposażenie mieszkania w instalacje:

- 1) mieszkanie o współczesnym standardzie (z c.o.) – 100 % stawki bazowej
- 2) wszystkie urządzenia bez c.o. – 86 % stawki bazowej
- 3) z łazienką i wc bez c.o. i gazu – 70%
- 4) tylko z wc lub łazienką – 60 %
- 5) tylko z wodą i kanalizacją – 40 %
- 6) bez wody i kanalizacji – 30 %

§ 7.

SPOSÓB ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GŁÓWCZYCE W LATACH 2014-2019

1. Z uwagi na ogólnikowość zapisów art. 681 Kodeksu Cywilnego określającego zakres prac, które najemca lokalu jest zobowiązany wykonać na koszt własny, a także prac, które wykonuje wynajmujący wprowadza się następujące zasady:

- 1) zakres prac, które najemca lokalu jest obowiązany wykonać na koszt własny zgodnie z art. 681 Kodeksu cywilnego:

- a) naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i w pomieszczeniach sanitarnych;
 - b) naprawa i konserwacja okien, drzwi, w tym obustronne malowanie okien i drzwi wejściowych od strony wewnętrznej;
 - c) naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - d) naprawa i konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o., trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalk i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - e) naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji;
 - f) naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
 - g) naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych;
 - h) konserwacja balkonów i pomieszczeń gospodarczych, przynależnych do lokali, z naprawami i wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach włącznie;
- 2) zakres prac, które wykonuje wynajmujący zgodnie z art. 681 Kodeksu Cywilnego:
- a) utrzymanie w należytym stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców;
 - b) dokonanie napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, w szczególności – napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów);
 - c) wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.
2. Jednoznaczne sprecyzowanie zakresu obowiązków najemcy i wynajmującego jest konieczne m.in. w związku z określeniem zakresu prac remontowo-konserwacyjnych w zasobie komunalnym – konserwacyjnych w zasobie komunalnym, które należy wykonać w kolejnych latach.

§ 8.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2014-2019

Podstawowym źródłem utrzymania zasobu mieszkaniowego są opłaty wnoszone przez najemców za czynsz najmu.

Źródła wpływów	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wpływy z czynszów (w tys. zł)	39	40	41	40	40	40

Jeśli w znaczny sposób wzrośnie ilość zbytych lokali, to jest wielce prawdopodobne, że wpływy z czynszu uzupełnione środkami z budżetu gminy stworzą realną możliwość zwiększenia nakładów na remonty budynków. Jednak do czasu uzyskania pułapu czynszu najmu lokali odpowiadającego kosztom eksploatacji i remontów lokali, do rozważenia pozostaje propozycja przeznaczenia części wpływów z tytułu zbywania lokali mieszkaniowych na zwiększenie zakresu remontów gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 9.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH NA UTRZYMANIE GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Zakres prac	Koszty w tys. zł					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji	30	31	32	31	31	31
Koszty remontów	9	9	9	9	9	9
Razem	39	40	41	40	40	40

Analizując prognozowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego należy zauważyć, że wpływy z czynszu mogą nie wystarczyć na pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Jednym z powodów jest ściągalność czynszów i opłat na poziomie 50% oraz pogarszający się stan techniczny budynków, co wiąże się ze wzrastającymi wydatkami na remonty substancji mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe, należy zdecydować o konieczności podwyższenia czynszu dla najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Decyzja taka powinna zostać podjęta w przyszłych latach, po przeprowadzeniu analizy finansowej oraz ocenie skutków, jakie będzie za sobą niosła, w szczególności dla rodzin o niskich dochodach.

§ 10.

INNE DZIAŁANIA RACJONALIZUJĄCE GOSPODAROWANIE GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM

1. Zakres zamian lokali:

- 1) po uwzględnieniu planu remontów i modernizacji lokali generalnie w programie nie przewidziano zamian lokali związanych z remontami budynków,
- 2) w zasobach należy przewidzieć jeden lokal mieszkalny do zamiany na okres modernizacji lokali komunalnych na lokale socjalne i ewentualne klęski żywiołowe (powódź, pożar),
- 3) dopuszcza się przeprowadzenie zamian lokali pomiędzy zasobami różnych właścicieli.

2. Planowana sprzedaż lokali:

W zakresie sprzedaży lokali należy wprowadzić zasadę, że celowym jest zbywanie w pierwszej kolejności lokali w budynkach, które są w złym i średnim stanie technicznym.

3. Najważniejsze przesłanki sprzedaży to:

- 1) stan komunalnego zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Głównyzyce są i nadal będą ograniczone;
- 2) intensywna prywatyzacja mieszkań spowoduje powstanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo-konserwacyjnych nieruchomości wspólnych, którymi będą środki właścicieli lokali wyodrębnionych;
- 3) zbywanie lokali mieszkalnych najemcom nie może być rozpatrywane przez pryzmat możliwych do uzyskania przychodów Gminy;
- 4) należy mieć świadomość, że o ile wolny lokal mieszkalny posiada realną wartość materialną, to lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie ujemnej wartości. Czynsz nie pokrywa kosztów utrzymania przeciętnego lokalu, zaś jego odzyskanie – wobec znacznej ochrony prawnej najemcy – jest mało prawdopodobne; potwierdza to praktyka, jeśli wskutek zgonu najemcy lub jego rezygnacji z umowy najmu, Gmina lokal odzyskuje, to jest to lokal o bardzo niskim standardzie i wymagający znacznych nakładów;
- 5) aktualny system bonifikat udzielanych najemcom, wobec relatywnie niskiego poziomu czynszów, które zgodnie z art.9 ust.1 b ustawy o ochronie praw lokatorów mogą być podnoszone w bardzo ograniczonym zakresie, nie zachęca najemców do nabywania zajmowanych lokali.

4. Konsekwencją powyższych przesłanek są następujące wnioski:

Liberalizacja zasad zbywania lokali w nieruchomościach jest w pełni uzasadniona, gdyż niewątpliwie spowoduje znaczny wzrost zainteresowania nabywaniem lokali przez najemców. Dążyć należy do całkowitego sprywatyzowania nieruchomości. Należy wprowadzić ulgę przy zakupie lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych Gminy Główczyce poprzez wprowadzenie bonifikat.